

**Arbeiten mit Atmosphäre | repräsentatives  
Gründerzeithaus im Landhausstil | großer Eigengarten für  
kreative Pausen**



**Objektnummer: 16400**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	140,93 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	788,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.720,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.720,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Holzinger**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1



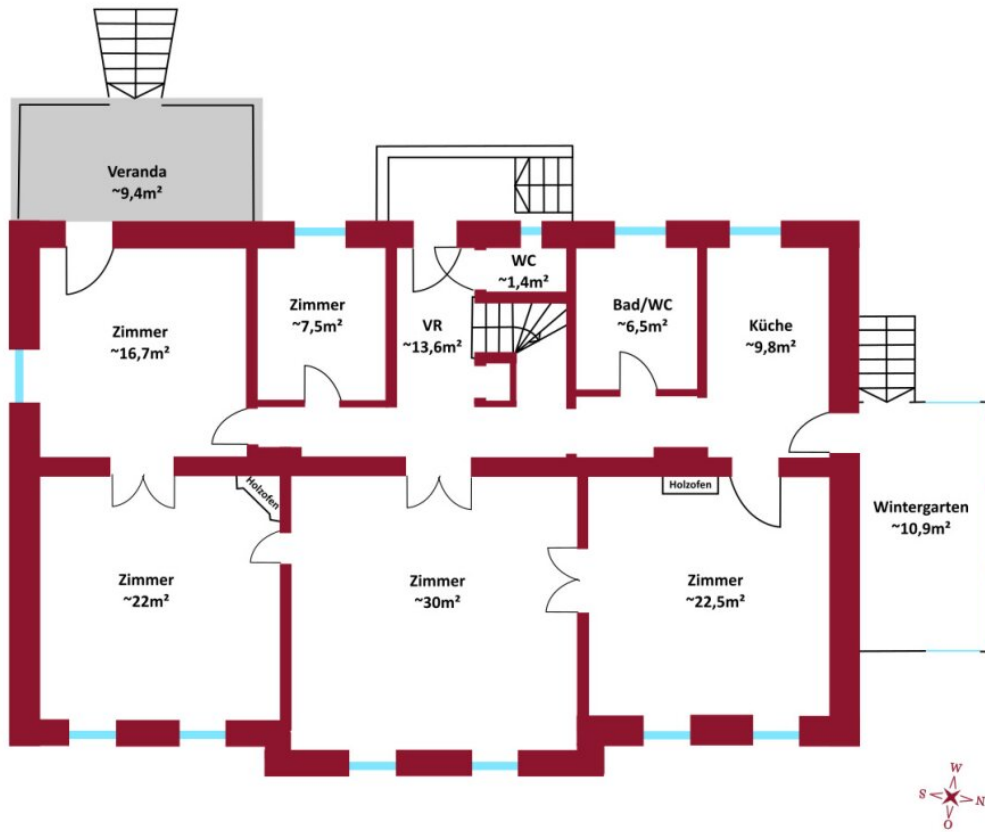












## Objektbeschreibung

**Das Gebäude bietet großzügige Räumlichkeiten, die sich hervorragend als Büro-, Kanzlei- oder Praxisstandort eignen – ideal für Unternehmen, die Wert auf ein repräsentatives Umfeld legen.** Dieses eindrucksvolle Gründerzeithaus im Landhausstil überzeugt durch seine charakteristische Holzarchitektur, den gepflegten Garten und ein außergewöhnlich stimmungsvolles Ambiente.

**Ein Wintergarten mit Blick ins Grüne** schafft eine inspirierende **Arbeitsatmosphäre** – ob als Aufenthaltsbereich oder stilvolle Empfangszone. Eine **Veranda** sowie ein großer Eigengarten ergänzen das Angebot und bieten zusätzlichen Platz für kreative Pausen.

Das **zentral begehbare Haus** umfasst eine separate Küche, zwei große Zimmer mit angrenzendem Archivraum, ein offenes Zimmer, das sich hervorragend als zentraler Arbeits- oder Empfangsbereich eignet, ein Badezimmer mit WC, ein separates WC sowie einen Technikraum. Die typischen Altbau-Flügeltüren und hohen Räume unterstreichen den historischen Charakter des Hauses und verleihen ihm eine besondere Ausstrahlung.

Zwei **eigene KFZ-Abstellplätze** direkt am Grundstück sind im Mietpreis inkludiert. Der Keller bietet zusätzlichen Platz – ideal als Lager oder Archiv.

### Wohnungsaufteilung/Infos:

- Eingangsbereich
- Küche: Einbauküche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Herd
- 2 zentral begehbare Zimmer
- 1 Durchgangszimmer (mit dem Eingangsbereich und den beiden anderen Zimmern verbunden)
- 1 Archivzimmer
- 1 Badezimmer mit Waschbecken, Dusche, Badewanne, WC
- 1 separates WC

- 1 Abstellraum/Technikraum
- Wintergarten
- Keller
- Dachboden/Rohbau

**Das Haus wird für 5 Jahre befristet vermietet.**

**Kostenübersicht:**

Monatliche Kaltmiete: EUR 2.720,00 (inkl. Betriebskosten und Verwaltung)

Mietvertragserrichtungskosten: EUR 360,00 (zzgl. 20% USt.)

Kautions: EUR 8.160,00 (3 BMM)

Provision: EUR 8.160,00 (3 BMM)

**Wenn Sie Lust auf einen besonderen Firmensitz haben – melden Sie sich und überzeugen Sie sich selbst!**

Gerne steht Ihnen Frau **Bettina Holzinger** für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [+43 664 358 24 26](tel:+436643582426) zur Verfügung.

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der



angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap